

**Edital de Leilões Eletrônicos**  
**Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)**

10ª Vara e Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

**Edital de Leilões Eletrônicos Unidades Condoniais consistentes em Vagas de Garagem em Condomínio e Exclusivo para os Demais Condôminos Proprietários e, por fim, para Intimação dos executados Saeta & Santos Eventos e Locação de Materiais Esportivos Ltda Epp** (CNPJ 13.498.848/0001-34), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), **Armando Francisco Cunha Ferreira Santos** (CPF 636.562.138-87) e **Victor Saeta de Aguiar Junior** (CPF 052.673.998-33), de **Maria de Lourdes Arruda Ferreira Santos** (CPF 281.896.968-90), **Gustavo Sene Coelho** (CPF 332.190.248-66), do **Condomínio Edifício Barão de Moema** (CNPJ 55.492.771/0001-35), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), da **Prefeitura do Município de São Paulo** (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de **eventuais ocupantes desconhecidos**, e, por fim, do exequente **Led Gear Locação de Equipamentos Ltda.** (CNPJ 11.338.228/0001-02), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da **Cumprimento de Sentença nº 0085217-75.2018.8.26.0100.**

O(a) Dr(a). Danilo Fadel de Castro, MM Juiz(a) de Direito da **10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo**, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

**Dos Leilões Eletrônicos.** Nestas hastas públicas eletrônicas os bens serão ofertados para arrematação em **03 (três) lotes**, conforme o art. 893 do CPC.

**Lote 01 (um):** para apregoação do imóvel objeto da **Matrícula nº 7.909 do 14º CRI de São Paulo.**

**1º (Primeiro) Leilão:** início dia **17 (dezesete) de Dezembro de 2024, 13:00 horas** e término dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:00 horas.**

**2º (Segundo) Leilão:** início dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:01 horas** e término dia **10 (dez) de Janeiro de 2025, 13:00 horas.**

**Lote 02 (dois):** para apregoação do imóvel objeto da **Matrícula nº 7.910 do 14º CRI de São Paulo.**

**1º (Primeiro) Leilão:** início dia **17 (dezesete) de Dezembro de 2024, 13:15 horas** e término dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:15 horas.**

**2º (Segundo) Leilão:** início dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:16 horas** e término dia **10 (dez) de Janeiro de 2025, 13:15 horas.**

**Lote 03 (três):** para apregoação conjunta dos **02 imóveis**, cf. art. 893 do CPC.

**1º (Primeiro) Leilão:** início dia **17 (dezesete) de Dezembro de 2024, 13:30 horas** e término dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:30 horas\*.**

**2º (Segundo) Leilão:** início dia **20 (vinte) de Dezembro de 2024, 13:30 horas** e término dia **10 (dez) de Janeiro de 2025, 13:30 horas\*.**

Tem preferência na arrematação o lançador que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo para os bens que não tiverem lance preço igual ao do valor de oferta no leilão em curso e para os demais preço igual ao do maior lance que na tentativa de arrematação individualizada tenha sido oferecido para eles (art. 893 do CPC).

\* Se alguns dos lotes anteriores for arrematado, este pregão para arrematação global terá reinício 30 (trinta) minutos após o término da última apregoação com disputa, ainda que ultrapasse o horário de término previsto acima, e o cronômetro será acionado para lances por outros 30 (trinta) minutos, respeitados os termos e condições deste edital.

Em **1º. (Primeiro) Leilão** os Bens serão entregues a quem mais der acima do **valor da avaliação atualizada**.

Em **2º (Segundo) Leilão**, caso não haja licitantes em primeira apregoação, os Bens serão entregues a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art.

**Das Condições de Oferta.** O Bem será ofertado para arrematação em 03 (três) lotes (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O **Pagamento do Preço da Arrematação** será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os **lances para pagamento à vista do preço** serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As **propostas para pagamento parcelado do preço** devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista. A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

**O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado**, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A **comissão devida ao leiloeiro oficial** será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

**Lote 01 (um):** 01 (um) **Box de garagem nº 14**, localizado no subsolo do **Edifício Barão de Moema**, situado na **Rua Jacutinga nº 493**, em Indianópolis - 24º Subdistrito, com a área útil de 9,00m<sup>2</sup>, área comum de 13,9373m<sup>2</sup> e área construída de 22,9373m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,38964% no terreno e coisas comuns.

Matrícula nº 7.909 do 14º CRI de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 041.119.0088-7.

**Matrícula nº 7.909 do 14º CRI de São Paulo** indica que o imóvel foi havido por Armando Francisco Cunha Ferreira Santos (CPF 636.562.138-87) e Maria de Lourdes Arruda Ferreira Santos (CPF 281.896.968-90), enquanto casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da lei 6515/77 (R. 06);

indisponibilidade oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1001536-93.2018.5.02.0009 da 09ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 02ª Região e promovida por Gustavo Sene Coelho (CPF 332.190.248-66) (Av. 10); e penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença de nº 0085217-75.2018.8.26.0100 (Av. 11).

**Posse.** Os executados permanecem no exercício da posse do(s) imóvel(eis).

**Débitos de IPTU.** Pesquisas feitas em 09 de outubro de 2024 indicaram o seguinte acerca de eventuais dívidas de IPTU:

Box de garagem nº 14: Devedor inexistente na dívida ativa para o número: 041.119.0088-7. Há R\$51,11 de 2024.

**Débitos de Condomínios.** Dos autos não há informação acerca de eventual de demais passivo condominial sobre a(s) unidade(s) apregada(s).

Avaliação Original: R\$ 70.491,00 em set/2023.

**Avaliação Atualizada: R\$ 73.455,60 em out/2024.**

**Da Hospedagem das Hastas Públicas.** Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/leilao-de-vaga-de-garagem/4393/>

**Lote 02 (dois):** 01 (um) **Box de garagem nº 15**, localizado no subsolo do **Edifício Barão de Moema**, situado na **Rua Jacutinga nº 493**, em Indianópolis - 24º Subdistrito, com a área útil de 9,00m<sup>2</sup>, área comum de 13,9373m<sup>2</sup> e área construída de 22,9373m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,38964% no terreno e coisas comuns.

Matrícula nº 7.910 do 14º CRI de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 041.119.0089-5.

**Matrícula nº 7.910 do 14º CRI de São Paulo** indica que o imóvel foi havido por Armando Francisco Cunha Ferreira Santos (CPF 636.562.138-87) e Maria de Lourdes Arruda Ferreira Santos (CPF 281.896.968-90), enquanto casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da lei 6515/77 (R. 06);

indisponibilidade oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1001536-93.2018.5.02.0009 da 09ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 02ª Região e promovida por Gustavo Sene Coelho (CPF 332.190.248-66) (Av. 10); e penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença de nº 0085217-75.2018.8.26.0100 (Av. 11).

**Posse.** Os executados permanecem no exercício da posse do(s) imóvel(eis).

**Débitos de IPTU.** Pesquisas feitas em 09 de outubro de 2024 indicaram o seguinte acerca de eventuais dívidas de IPTU:

Box de garagem nº 15: Devedor inexistente na dívida ativa para o número: 041.119.0089-5. Há R\$51,11 de 2024.

**Débitos de Condomínios.** Dos autos não há informação acerca de eventual de demais passivo condominial sobre a(s) unidade(s) apregada(s).

Avaliação Original: R\$ 70.491,00 em set/2023.

**Avaliação Atualizada: R\$ 73.455,60 em out/2024.**

**Da Hospedagem das Hastas Públicas.** Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/leilao-de-vaga-de-garagem/4394/>

**Lote 03 (três):** Composto pelos 02 (dois) imóveis objetos dos lotes anteriores, cf. art. 893 do CPC.

Avaliação Original: R\$ 140.982,00 em set/2023.

**Avaliação Atualizada: R\$ 146.911,20 em out/2024.**

**Da Hospedagem das Hastas Públicas.** Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/leilao-de-vagas-de-garagem/4395/>

**Crédito Executado.** Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança fulcrada em contrato de locação de bem móvel e inicialmente proposta em face de Saeta & Santos Eventos e Locação de Materiais Ltda. EPP.

Em 31 de agosto de 2018 a r. sentença de fls. 100/106 do principal nº 1050898-64.2018.8.26.0100 houve por bem julgar *"procedente o pedido formulado pela empresa autora. Com efeito, devidamente comprovada a locação de equipamentos, atentando-se para as Notas de páginas 12/17, havendo, ainda, Notificação Extrajudicial (páginas 18/20) e larga troca de correspondências eletrônicas (páginas 21/38 e páginas 39/66) o certo é que o vínculo realmente existiu e não dependia de formal instrumento contratual para sua validade e eficácia. Por outro ângulo, não restou infirmado pela requerida, como lhe competia, a situação de inadimplemento que lhe era imputada em relação ao pagamento do valor remanescente depois do pagamento parcial realizado antes da propositura da Ação. Medida de rigor, destarte, a condenação da requerida ao pagamento do valor de R\$ 75.846,00, conforme indicado pela autora. O valor principal retro indicado deve contar com a incidência de atualização monetária oficial, nos termos previstos na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a emissão de cada nota fiscal não honrada. O valor principal retro indicado deve também contar com a incidência de juros de mora, em patamar de 1% ao mês, contados os juros,*

*desde a data de citação da requerida para os termos da presente Ação, ambos, atualização monetária e juros de mora, incidindo, até efetivo pagamento. Consigne-se, por fim, que a requerida efetivamente deu causa à lide e por isso mesmo deve responder, com exclusividade, pelos ônus de sucumbência, sendo estes os fundamentos decisórios que bastam para o justo equacionamento da pretensão de cobrança posta à apreciação".*

Aquela r. sentença transitou em julgado em 28 de setembro de 2018 - pag. 110 daqueles.

Houve a desconsideração da personalidade jurídica de Saeta & Santos Eventos e Locação de Materiais Ltda. EPP, com a inclusão no polo passivo da execução dos sócios Armando Francisco Cunha Ferreira Santos e Victor Saeta de Aguiar Júnior (Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0019899-14.2019.8.26.0100).

O valor executado era de R\$ 226.237,37 em 01 de junho de 2022 - pag. 370/373.

**Dispositivos legais.** Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

**Do Acordo ou Remição da Execução.** Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo



(Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

**Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas.** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**Recursos.** Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento

**Informações e Observações Finais.** Ante os termos do § 1º do artigo 1331 do Código Civil, somente poderão participar destas hastas públicas eletrônicas os demais condôminos proprietários de bens imóveis situados no edifício onde se localiza a vaga de garagem ofertada, mediante prévia apresentação ao leiloeiro oficial de matrícula ou documento de titularidade de sua unidade condominial, o qual deve ser enviado até 24 (vinte e quatro) horas antes do término do leilão de interesse para o endereço eletrônico [contato@casareisleiloonline.com.br](mailto:contato@casareisleiloonline.com.br).

Conforme a r. decisão de fls. 777/580, "o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e exceto os de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação." Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio,

aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**Intimações.** Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Saeta & Santos Eventos e Locação de Materiais Esportivos Ltda Epp, (CNPJ 13.498.848/0001-34), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Armando Francisco Cunha Ferreira Santos (CPF 636.562.138-87), Victor Saeta de Aguiar Junior (CPF 052.673.998-33). Maria de Lourdes Arruda Ferreira Santos (CPF 281.896.968-90), Gustavo Sene Coelho (CPF 332.190.248-66), o Condomínio Edifício Barão de Moema (CNPJ 55.492.771/0001-35), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o exequente Led Gear Locação de Equipamentos Ltda. (CNPJ 11.338.228/0001-02), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de Outubro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Danilo Fadel de Castro  
Juiz) de Direito